

GEMEINDE ST.GEORGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN BEREICH „VOLLERN AM FEUERTEICH“

PARZ. NR. 822/2, 241/8, 242/1, 242/3 BIS 242/35 UND 816,

KG JAUCHSDORF

M 1:500

ÖFFENTLICHE AUFLAGE
DES ENTWURFES:

VON 09.10.2000

BESCHLUSS DER
GEMEINDEVERTRETUNG:

BIS 13.11.2000 AM 06.03.2001

KUNDMACHUNG
DER VERORDNUNG:

VON 26.04.2001 BIS 11.05.2001

WIRKSAMKEITSBEGINN:

Am 27.04.2001



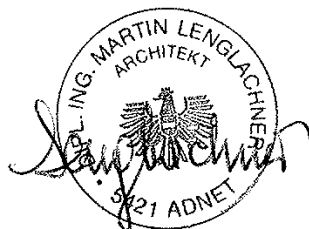
[Handwritten signature]

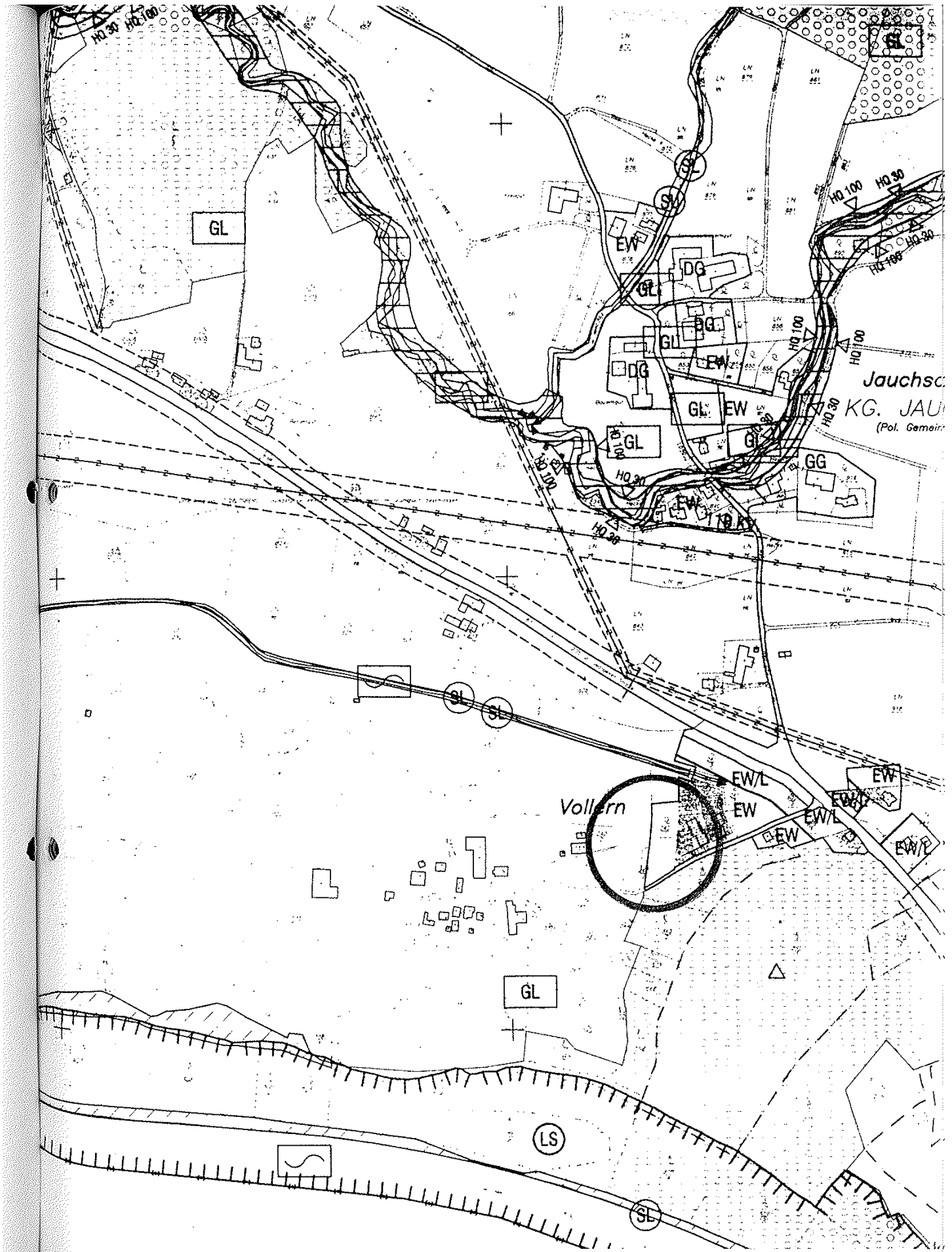
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

PLANVERFASSER:

Arch.Dipl.Ing.Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.: 06245/87073, Fax: 870735

GZ: 144/6 – September 2000





AUSZUG AUS DEM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
M 1:5000

GEMEINDE ST.GEORGEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

**FÜR DEN BEREICH „VOLLERN AM FEUERTEICH“
PARZ. NR. 822/2, 241/8, 242/1, 242/3 BIS 242/35 UND 816,
KG JAUCHSDORF**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

GZ: 144/6 – September 2000

Arch.Dipl.Ing.Martin Lenglachner
5421 Adnet, Waidach 241
Tel.Nr. 06245/87073, Fax: 87073-5

INHALTSVERZEICHNIS:

- 1. GELTUNGSBEREICH**
- 2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**
- 3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES**
- 4. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES**
- 5. GRUNDLAGENFORSCHUNG**
 - 5.1 Räumliches Entwicklungskonzept
 - 5.2 Flächenwidmung
 - 5.3 Flächennutzung
 - 5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen
 - 5.5 Struktur des Gebietes
 - 5.6 Verkehrserschließung
 - 5.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung
 - 5.8 Anschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten
 - 5.9 Grenze des Planungsgebietes
- 6. PLANUNGSKONZEPT**
- 7. VERORDNUNGSTEXT:**
 - 7.1 Bebauungsgrundlagen § 28 (2) ROG**
 - 7.1.1 Straßenfluchtlinie
 - 7.1.2 Baufluchtlinie
 - 7.1.3 Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen)
 - 7.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit - Grundflächenzahl
 - 7.1.5 Bauhöhen
 - 7.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe
 - 7.2 Bebauungsgrundlagengesetz § 29 (2) ROG**
 - 7.2.1 Bauweise
 - 7.2.2 Architektonische Gestaltung (BF1)
 - 7.2.3 Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF2)

1. GELTUNGSBEREICH

Der vorliegende Bebauungsplan der Grundstufe umfasst die Parz. Nr. 822/2, 241/8, 242/1, 242/3 bis 242/35 und 816, KG Jauchsdorf, in der Ortschaft Vollern.

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Salzburger Raumordnungsgesetz 1998 (LGBl. 44/1998) bzw. die Darstellungsverordnung für Bebauungspläne von 1998 (LGBl. 83/1998).

3. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und auf eine geordnete Siedlungsentwicklung (§ 27 Abs. 2, ROG).

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Grundstufe ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im Bereich der Ortschaft Vollern und deren Anpassung an die umliegende Nachbarbebauung, unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Daher soll auf die Lage im Siedlungsrandbereich, auf die funktionalen Zusammenhänge, auf die bestehende Bebauung sowie auf die verkehrstechnischen Erfordernisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer Rücksicht genommen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Bauen grundsätzlich nicht erschwert werden, sondern es wird versucht, Bauvorhaben in die durch öffentliche Rücksichtnahme gebotene Bahnen zu lenken.

4. LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Siedlungsgebietes der Ortschaft Vollern, südlich der L205 St.Georgener Landesstraße.

Die Planungsfläche umfasst die oben genannten Parzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 3.900 m².

5. GRUNDLAGENFORSCHUNG

5.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde St.Georgen wurde für diesen Bereich eine Wohnnutzung vorgesehen:

„Südwestlich der St.Georgener Landesstraße wird der Siedlungsrand durch die bestehenden Widmungsgrenzen - unter Berücksichtigung einer geringfügigen Erweiterung an der Westseite - gebildet.“

5.2 Flächenwidmung

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St.Georgen (von der Salzburger Landesregierung am 7.6.2000 aufsichtsbehördlich genehmigt) liegt das Planungsgebiet im "Bauland / Erweiterte Wohngebiete".

5.3 Flächennutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit unbebaut.

5.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen

Natürliche Beschränkungen

liegen nicht vor, die Fläche besitzt Baulandeignung.

Rechtliche Beschränkungen

An der Nordwestseite des Planungsgebietes ist ein schmaler Streifen als „Schutz von Lebensräumen/lineare Biotope (entlang von Bachläufen)“ im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

5.5 Struktur des Gebietes

Die Bebauungsstruktur des Ortsteiles Vollern ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. unmittelbar an der östlichen Grenze des Planungsgebietes durch Reihenhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser (80 Einheiten) mit ihren Nebengebäuden geprägt.

Die Häuser sind mit geneigten Dächern - vorwiegend Satteldächer und Krüppelwalmdächer - mit einer Dachneigung von ca. 30° abgedeckt.

Die Farbe der Dacheindeckung ist überwiegend dunkelrot bis braun.

5.6 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist großräumig gesehen durch die L205 St.Georgener Landesstraße und in der Folge durch Gemeindestraßen straßenmäßig erschlossen.

Die interne Aufschließung des Planungsgebietes erfolgt durch eine bereits errichtete Gemeindestraße (Grobplanum) mit Umkehrplatz und anschließendem Fußweg um die vorhandene Teichanlage.

Die Aufschließung der zukünftigen Garagenbauten bzw. die Wegverbindung im Süden erfolgt über öffentliche Interessentenstraße bzw. -Wege

5.7 Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Energieversorgung mit elektrischem Strom und Telefon ist durch die Leitungsnetze der Salzburg AG und Post gewährleistet.

Die Anschließung hat über Verkabelungen in den Anschließungsstraßen zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus dem bestehenden Ortswassernetz der WG St.Georgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bestehende Kanalanlage der Gemeinde St.Georgen.

Dach- und Oberflächenwässer werden gesammelt und in die bestehende Retentionsanlage (Feuerlöschteich) eingeleitet.

Oben angeführte Ver- und Entsorgungsleitungen werden derzeit errichtet. Die Verlegung ist im Bereich der Anschließungsstraßen vorgesehen.

5.8 Anschließungsmaßnahmen und deren abschätzbare Kosten

Sämtliche Anschlüsse zwischen den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den zukünftigen Grundeigentümern errichtet.

Für die Gemeinde St.Georgen entstehen mit Ausnahme der Kosten für die Errichtung der Zufahrtsstraße und der Kanalanlagen (ca. S 500.000,--) keine zusätzlichen Anschließungskosten.

5.9 Grenze des Planungsgebietes

Zur Gewährleistung der Fußwegverbindung wurde die im Grünland liegende Teichanlage mit Umfeld in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. PLANUNGSKONZEPT

Aufbauend auf die Ergebnisse der Grundlagenforschung, der erkennbaren Planungsziele der Gemeinde für die Ortschaft Vollern sowie aufgrund der unzureichend vorhandenen Nebeneinrichtungen für die massive Wohnbebauung, soll das folgende Konzept die Planungsziele der vorliegenden Arbeit aufzeigen.

Die Planungsfläche liegt am äußersten Westrand der Ortschaft Vollern, wobei der nördliche Teil als Grünland gewidmet und für eine Retentionsanlage (Feuerlöschteich) vorbehalten ist und der südliche Teil für eine Bebauung vorgesehen und als Bauland „Erweiterte Wohngebiete“ gewidmet ist.

Da jedoch für die Wohnanlage die diversen Nebeneinrichtungen - wie z.B. Garagen, Parkplätze, ... - fehlen, ist die Errichtung von ca. 25 Kleingaragen, überdeckten und freistehenden Abstellplätzen vorgesehen. Südlich von dieser Garagenanlage soll auf ca. 850m² Baulandfläche ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen auch die Zufahrtswege zu den Garagen sowie Fußwege um den Retentionsteich sichergestellt werden.

Am Südennde der Garagenzufahrten sind Flächen für die Schneeablagerung geplant. Östlich der Garagenbauten bzw. westlich der Wohnbebauung ist eine Bebauung mit Gartenhäusern vorgesehen.

Für die Garagen ist eine maximale Gesimshöhe von 2,70m, für das Einfamilienhaus - entsprechend der Bebauung in der Umgebung - eine Traufenhöhe von 6,0m bzw. eine Firsthöhe von 9,0m vorgesehen.

Aufgrund dieser Planungsvorgaben werden die notwendigen Parameter der Bebauung, wie bauliche Ausnutzbarkeit, Bauhöhen usw. festgelegt.

7. VERORDNUNGSTEXT

Unter möglicher Berücksichtigung der im § 28 (1) erfassten Umstände, sind im vorliegenden Bebauungsplan der Grundstufe folgende Bebauungsgrundlagen festgelegt:

7.1 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 28 (2) ROG 98

7.1.1 Straßenfluchtlinie (§ 30) - Aufschließungsstraßen - siehe Plan

7.1.2 Baufluchtlinie (§ 31 Abs. 1) - siehe Plan

7.1.3 Grenzlinie (zwischen unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen)
- siehe Plan

7.1.4 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 32 Abs. 2)

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl wurde für das Planungsgebiet mit 0,2 für das Wohnhaus, 0,3 für die Gartenhäuser bzw. 1,0 für die Garagenbauten festgelegt.

7.1.5 Bauhöhen (§ 33)

Für das Einfamilienhaus wird die Bauhöhe durch eine im Plan dargestellte, oberste Traufenhöhe von 6,0m bzw. eine Firsthöhe von 9,0m und für die Garagen ist die Gesimshöhe von 2,70m festgelegt.

Als Bezugsniveau wird das Urgelände herangezogen.

Für die Nebengebäude (Gartenhäuser usw.) wird die Bauhöhe mit einem Vollgeschoß – unter Ausschluss von Dachgeschoßen festgelegt.

7.1.6 Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 29)

Aufgrund der geplanten Nutzung wird die Erstellung eines Bebauungsplanes der Aufbaustufe seitens der Gemeinde St.Georgen als nicht notwendig erachtet.

7.2 BEBAUUNGSGRUNDLAGEN § 29 (2) ROG 98

7.2.1 Bauweise

offene Bauweise - freistehend für das Einfamilienhaus bzw. geschlossene Bauweise für die Garagen

7.2.2 Architektonische Gestaltung (BF 1)

Als Dachform für das Wohnhaus ist das geneigte Dach, ev. mit Quergiebel und Gaupen auszuführen. Die Dachneigung beträgt 20° bis 30°.

Die Farbe der Dacheindeckung ist rot bis braun auszuführen.

Die Garagen sind mit flachen bzw. flach-geneigten Dächern (Flachdach) abzudecken.

Die Farbe der sichtbaren Dachhaut bzw. des Oberflächenschutzes ist grau auszuführen.

7.2.3 Freiraumgestaltung - Außenanlagen (BF 2)

Die Bepflanzung und Begrünung hat grundsätzlich nur mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu erfolgen. Entlang der internen Grundgrenzen darf die Höhe der Bepflanzung max. 1,5m betragen.

GEMEINDE ST.GEORGEN BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

FÜR DEN BEREICH "VOLLERN AM FEUERTEICH"

GRUNDPARZELLE NR. 822/2, 241/8, 242/1, 242/3 BIS 242/35, 816,
KG JAUCHSDORF

M 1:500

LEGENDE:


1. FESTLEGUNGEN IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN:


1.1 BAULAND

EW ERWEITERTE WOHNGEBIETE

2. FESTLEGUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN:

2.1 FLUCHTLINIEN:

 STRASSENFLUCHTLINIE (§30)

 BAUFLUCHTLINIE (§31 Abs.1)

2.2 BAULICHE AUSNUTZBARKEIT DER GRUNDFLÄCHEN:

GRZ zB. 0,20 GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ (§32 Abs.2)

2.3 BAUHÖHEN:

FH 9,00 FIRSTHÖHE (FH) IN METER

TH 6,00 OBERSTE TRAUFENHÖHE (TH) IN METER

GH 2,70 OBERSTE GESIMSHÖHE (GH) IN METER

T ZAHLE DER OBERIRDISCHEN GESCHOSSE (§33 Abs.2) - HÖCHSTHÖHE MIT AUSSCHLUSS VON DACHGESCHOSSEN

2.4 BAUWEISEN:


g GESCHLOSSENE BAUWEISE (§34 lit.a)


of OFFENE BAUWEISE - FREISTEHEND (§34 lit.b)

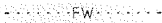
2.5 ÄUSSERE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG VON BAUTEN:

DN 20°-30° DACHNEIGUNG (DN)

2.6 VERKEHRSFÄCHEN:


 VERLAUF DER GEMEINDESTRASSE (§28 Abs.2 Z.2)

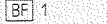
 SONSTIGE ÖFFENTLICHE STRASSEN

 SELBSTÄNDIGER FUSSWEG

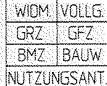
2.7 SONSTIGE DARSTELLUNGEN:

 GRENZE DES PLANUNGSGEBIETES

 GRENZLINIEN (ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN EINZELNEN BEBAUUNGSGRUNDLAGEN)

 BF 1 BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM BEZÜGLICH DER ARCHITEKTONISCHEN GESTALTUNG DER OBJEKTE


 BF 2 BESONDERE FESTLEGUNGEN IN TEXTFORM HINSICHTLICH DER FREIRAUMGESTALTUNG - AUSSENANLAGEN

 NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

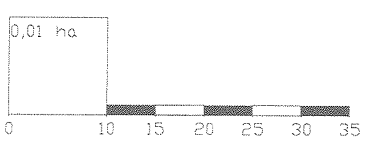
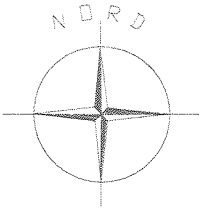
WIDM	VOLLG.
GRZ	GFZ
BMZ	BAUW
NUTZUNGSANT	

 BESTAND

 SCHNEEABLAGERFLÄCHE

 BAULANDGRENZE

PLANUNGSGRUNDLAGE: Lageplan M 1:500 vom Vermessungsbüro Dipl.Ing.Horst Wliffé & Partner, 5020 Salzburg
Arch.Dipl.Ing.Martin Lenglachner, 5421 Adnet, Waidach 241, Tel.:06245/87073, Fax:87073-5
GZ: 144/6 - SEPTEMBER 2000.



EW	T
100	
	g

GH 2,70
BF 1
BF 2

EW	T
0,20	
	st

FH 9,00
TH 6,00
DN 20°-30°
BF 1
BF 2

EW	T
0,30	

BF 2

